

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/11/2018

Point n° 1 – 09h15

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Chaussée de Louvain 825**

Identité du demandeur : **JB Invest S.P.R.L.**
Rue des Egyptiens 2 bte 9 1050 Bruxelles

Objet de la demande : **mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements (1 à 3) et étendre l'immeuble.**

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone mixte en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

PPAS : 201 "Aubier" AGRBC 17/04/1997 - Voie commerciale, zone de cours & jardins et zone d'annexe.

Motif principal de l'enquête :

- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

L'enquête publique se déroule **du 22/10/2018 au 05/11/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyé commercial ainsi que le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il se situe également en voie commerciale, en zone de cours et jardins ainsi qu'en zone d'annexes du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis de bâtir n°5897, autorisé le 07/08/1951 pour construire des wc aux étages ;

Vu le permis de bâtir n°7983, autorisé le 30/03/1966 pour modifier la vitrine commerciale ;

Vu le permis de bâtir n°9998, autorisé le 31/03/1994 pour forer un puit ;

Vu le permis d'environnement de classe II n°2007-029-825, autorisé le 30/05/2007 pour une période de 15 ans et visant l'exploitation d'un salon lavoir (rub. 25A & 62A) ;

Considérant que suite à l'analyse des informations en notre possession (bail, historique habitation, cadastre), il apparaît que la division de l'immeuble en 3 unités de logements est postérieure à 1996 (arrêté de minime importance) ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à :

- mettre en conformité l'aménagement des 3 logements
- étendre le 2^{ème} étage
- créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture

Dérogations :

Au titre I du RRU

A l'art.4, l'extension du 2^{ème} étage entraîne un dépassement du profil mitoyen de la construction la moins profonde de plus de 3 m ;

A l'art.4, l'installation du brise-vue au dernier étage entraîne un dépassement du profil mitoyen de la construction la plus profonde ;

A l'art.6, la hauteur de l'extension du 2^{ème} étage dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;

Au titre II du RRU

A l'art.3, les chambres à coucher du 1^{er} et 2^{ème} étages présentent une superficie de +/- 13 m² au lieu des 14 m² requis ;

A l'art.10, elles présentent une superficie vitrée de +/- 1,82 m² au lieu des 2,6 m² requis ;

A l'art.10, les séjours du 1^{er} et 2^{ème} étages présentent une superficie vitrée de +/- 3,66 m² au lieu des 7,6 m² requis ;

A l'art.10, le studio présente une superficie vitrée de +/- 6 m² au lieu des 7 m² requis ;

A l'art.16, 17 & 18 vu l'absence de locaux de service ;

AU PPAS

-la largeur de la lucarne excède le tiers de la largeur du versant arrière de la toiture ;

-la hauteur de l'annexe projetée dépasse les 7 m autorisés ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2018 au 05/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/07/18 dont référence T.**2001.1828**/2/APM/vh ;

Motivation :

Vu les visites sur place par un agent du service urbanisme en date du 23/03/16, du 10/10/16, du 20/12/16 et du 21/03/17 ;

Considérant que ces visites ont permis de constater la vétusté de l'immeuble ;

Vu la nécessité de le rénover en profondeur ;

Considérant que la présente demande ne concerne que les étages ;

Considérant qu'ils seront aménagés comme suit :

- un appartement de +/- 58 m² de superficie au 1^{er} étage
- un appartement de +/- 58 m² de superficie au 2^{ème} étage
- un studio de +/- 40 m² de superficie au 3^{ème} étage

Considérant que le 2^{ème} étage sera étendu afin de créer une chambre à coucher et une salle d'eau ;

Considérant que cette extension déroge à l'art.4 du titre I mais qu'elle est acceptable dans la mesure où elle ne porte que sur 1,10 m au-delà des 3 m ;

Considérant qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen sur une profondeur de +/- 2,20 m ;

Considérant que sa hauteur déroge également au PPAS (la hauteur autorisée étant de 7 m alors que le projet présente une hauteur de 9,20 m) ;

Considérant que la lucarne projetée est conforme au titre I du RRU ;

Considérant en revanche qu'elle déroge au PPAS vu que sa largeur excède le tiers de la largeur du versant arrière de la toiture (la largeur du versant étant de 6 m, elle ne devrait pas dépasser 2 m alors que le projet vise une largeur de 3,10 m) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu qu'il s'agit du versant arrière, non visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus qu'elle permet d'étendre le 3^{ème} étage et d'augmenter l'éclairage naturel ;

Considérant que le studio du dernier étage bénéficiera d'une terrasse de +/- 8 m² de superficie ;

Considérant que pour être conforme au code civil, il est prévu d'installer un brise-vue d'une hauteur d'1m90 sur toute la profondeur de la terrasse ;

Considérant que cette installation entraîne une dérogation à l'art.4 du titre I en dépassant le profil mitoyen de la construction la plus profonde ;

Considérant que le séjour du 1^{er} et 2^{ème} étages présente une superficie confortable de +/- 38 m² ;

Considérant que la dérogation à l'art.3 du titre II concernant la chambre à coucher du 1^{er} et 2^{ème} étages est minime et donc acceptable (13 m² au lieu des 14 m² requis) ;

Considérant qu'il n'est pas possible de pallier la dérogation à l'art.10 du titre II en ce qui concerne le séjour du 1^{er} et 2^{ème} étages sans modifier considérablement les baies de fenêtre en façade avant ;

Considérant que la dérogation à l'art.10 du titre II en ce qui concerne la chambre à coucher du 1^{er} et 2^{ème} étages est acceptable car inférieure à 1 m² ;

Considérant que la dérogation à l'art.10 du titre II concernant le studio est minime et donc acceptable (6 m² au lieu des 7 m² requis) ;

Considérant que les transformations intérieures améliorent la circulation dans l'espace ;

Considérant que malgré les dérogations au titre II, l'habitabilité des locaux est améliorée ;

Considérant que la façade arrière sera isolée suivant les normes actuelles ;

Considérant que la demande déroge à l'art.16, 17 & 18 du titre II vu l'absence de local de services ;

Considérant que la configuration des lieux ne permet pas de pallier cette dérogation ;

Considérant que le plan indique la présence de caves en sous-sol ;

Avis : FAVORABLE majoritaire sous condition en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU).

Avis minoritaire : Le représentant de la DU s'abstient.

Condition :

- respecter l'avis du SIAMU du 26/07/18.